

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 11 日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 杉 山 優 依

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 7 月 3 日から 令和 7 年 7 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 16 日 午前 10 時 00 分 場 所 横浜地方裁判所小田原支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 29 日 午前 9 時 50 分 場 所 横浜地方裁判所小田原支部民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 7 月 23 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 23 日 午後 3 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。

一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 6 月 11 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。なお、特別売却実施期間中の買受申出の受付は、午前 10 時から午後 3 時までの間 (ただし、午後 0 時 15 分から午後 1 時までの間を除く。) に行います。



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	11,020,000 8,816,000	一括	2,204,000	66,784	0
1	3,050,000				
2	40,000				
3	7,930,000				



物 件 目 録

1 所 在 足柄上郡開成町吉田島字山道下

地 番 2573番7

地 目 宅地

地 積 140.06平方メートル

所有者 A

2 所 在 足柄上郡開成町吉田島字山道下

地 番 2573番17

地 目 用悪水路

地 積 26平方メートル

共有者 A 持分4分の1

3 所 在 足柄上郡開成町吉田島字山道下2573番地7

家屋 番号 2573番7

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 59.72平方メートル

2階 60.55平方メートル

所有者 A



物件明細書

令和 7年 3月18日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 別 所 奈 保

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 所 在 足柄上郡開成町吉田島字山道下
地 番 2573番7
地 目 宅地
地 積 140.06平方メートル
所有者 A

2 所 在 足柄上郡開成町吉田島字山道下
地 番 2573番17
地 目 用悪水路
地 積 26平方メートル
共有者 A 持分4分の1

3 所 在 足柄上郡開成町吉田島字山道下2573番地7
家屋 番号 2573番7
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 59.72平方メートル
2階 60.55平方メートル
所有者 A



令和6年(ケ)第154号
令和6年12月24日受理
令和7年 2月 7日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所小田原支部
執行官 山 崎 郁 雄

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 足柄上郡開成町吉田島字山道下
地 番 2573 番 7
地 目 宅地
地 積 140.06 平方メートル

所有者 A

2 所 在 足柄上郡開成町吉田島字山道下
地 番 2573 番 17
地 目 用悪水路
地 積 26 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

3 所 在 足柄上郡開成町吉田島字山道下 2573 番地 7
家屋 番号 2573 番 7
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 59.72 平方メートル
2 階 60.55 平方メートル

所有者 A

(2枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者) の母	1 私はAの母である。Aは不在である。 2 本建物には、Aが家族で居住している。 3 Aには債権者と話をしてほしいが、Aは仕事中には電話を使用できず、話をするのは難しいと思う。 4 受け取った通知書をAに渡して、執行官へ電話をするように伝える。 (令和6年12月26日目的物件で聴取)
■ A (債務者兼所有者) の母	1 本物件については、弁護士に相談した上で不動産業者へ売却の依頼をしている。 2 本建物に雨漏り等の不具合はない。 3 本建物内でペットは飼っていない。 4 本建物には太陽光発電の設備が設置されており、オール電化になっている。その設備に係る支払は終了している。 5 内装については、建物を建てた後で、珪藻土の壁にリフォームをした。 6 本建物の敷地の境界について、争いはない。 7 家の前の道路は交通量が多く、交通音は聞こえる。2階の和室には防音工事をしてある。 8 物件2土地は水路として使用している。排水だけだと思っていた。上水も通っているかは分からない。使用している共有者間で、その使用方法の取決めやお金のやりとりはない。 (令和7年1月30日目的物件で聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 1 受命物件の状況は、土地建物位置関係図、間取見取図及び添付写真のとおりである。
- 2 受命物件の占有状況については、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目記載のとおりと認めた。なお、物件2土地は用悪水路となっているが、暗渠となっており地上からは視認できない。
- 3 本建物には太陽光発電の設備が設置されており、オール電化となっている。太陽光発電設備に係る費用の支払は終了しているとのことである。
- 4 物件1土地上の南側隅付近及び北東側付近に物置がそれぞれ設置されているが、いずれも簡易な基礎で土地への定着性はない。
- 5 物件1土地上北西側の道路に面した付近の樹木の枝が、歩道上へ伸びている。
- 6 物件1土地は北西側で建築基準法42条1項の県道に接している（評価人の調査による）。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年12月26日(木) 15:45 — 15:50	横浜地方法務局西湘二宮支局	登記事項証明書、登記事項要約書申請・受理
令和6年12月26日(木) 16:30 — 16:55	目的物件所在地	外観調査(写真撮影)、通知書交付、A(債務者兼所有者)の母より占有状況等聴取
令和7年1月7日(火) 10:30 — 10:35	目的物件所在地	外観調査(写真撮影)、不在、通知書投函(再度)
令和7年1月30日(木) 9:45 — 10:20	目的物件所在地	目的物件立入調査(写真撮影)、A(債務者兼所有者)の母より占有状況等聴取(評価人同行)
令和 年 月 日 () : — :		
令和 年 月 日 () : — :		
令和 年 月 日 () : — :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人 及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

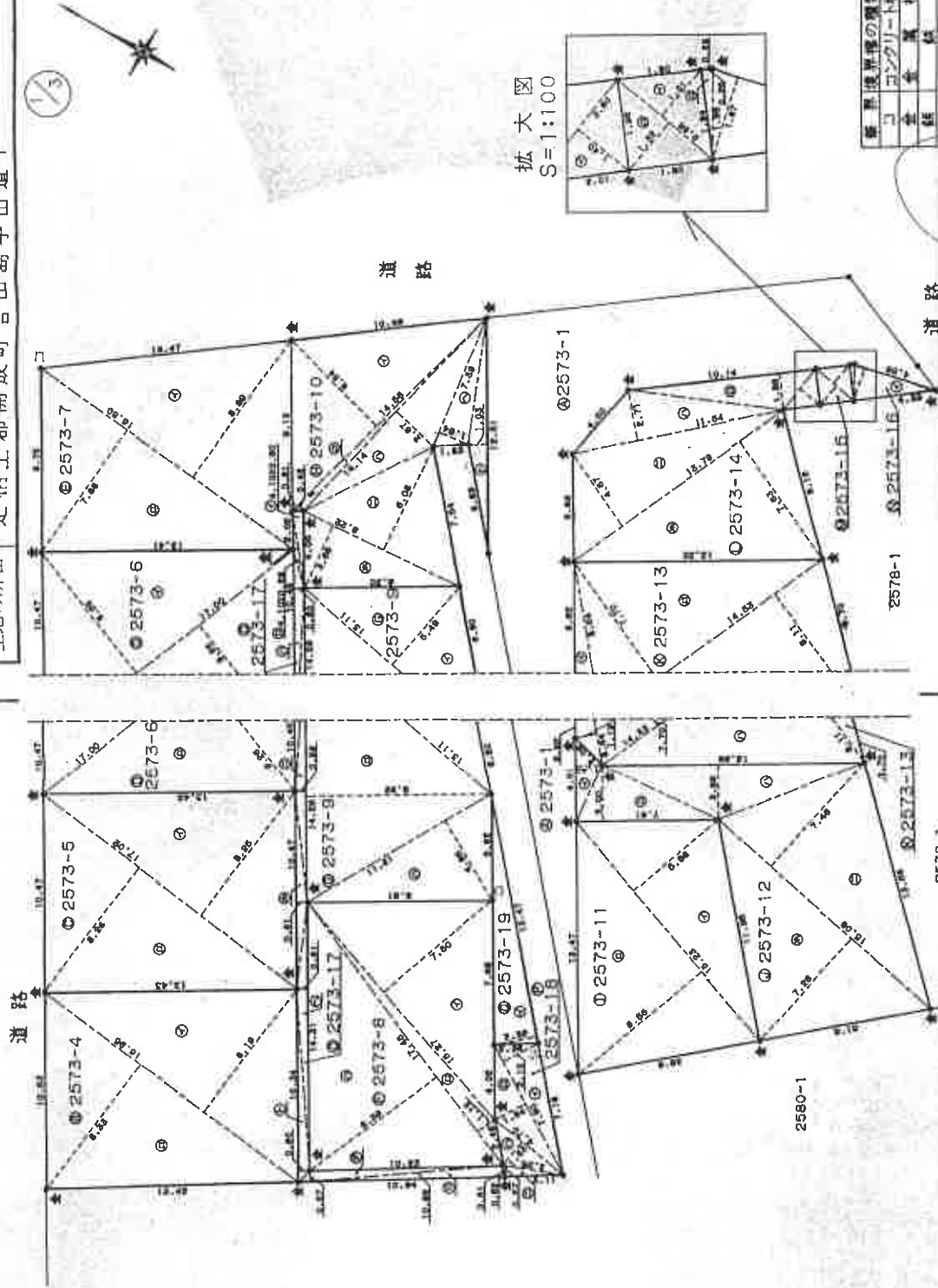
308397

前 2573-1 後 新同一・新

地 番 2573-4~
2573-19

地 積 測 量 図

土地の所在 足柄上郡開成町吉田島字山道下



(日 加 算)

(日 開 算)

作 製 者

土地家屋調査士

平成 7 年 10 月 23 日 作 製

申 請 人

尺 1/250
17.11.8

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方支務局西瀬二宮支局管轄)

令和 6 年 8 月 27 日

東京支務局新宿出張所

登記官

(1) 平成22年6月7日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

308398

前2573-1 後・新同一・並

地積測量図

求積表

地番	2573-4	底辺	高さ	積算積
イ	16.95	8.19	138.8205	
ロ	16.95	8.33	141.1935	
合計			280.0140	
1/2			140.0070	
地積			140.00	㎡

地番	2573-5	底辺	高さ	積算積
イ	17.02	8.25	140.4150	
ロ	17.02	8.26	140.5852	
合計			281.0002	
1/2			140.5001	
地積			140.50	㎡

地番	2573-6	底辺	高さ	積算積
イ	17.00	8.25	140.2500	
ロ	17.00	8.26	140.4200	
合計			280.6700	
1/2			140.3350	
地積			140.33	㎡

地番	2573-7	底辺	高さ	積算積
イ	16.60	8.99	149.2340	
ロ	16.60	7.88	130.8080	
合計			280.0420	
1/2			140.0210	
地積			140.02	㎡

地番	2573-8	底辺	高さ	積算積
イ	15.27	7.50	114.6250	
ロ	17.45	1.12	19.5440	
ハ	17.45	8.39	146.4055	
合計			280.4745	
1/2			140.23725	
地積			140.23	㎡

地番	2573-9	底辺	高さ	積算積
イ	13.11	5.49	71.9739	
ロ	14.29	9.82	140.3278	
ハ	11.31	4.86	54.9565	
合計			267.2583	
1/2			133.62915	
地積			133.63	㎡

地番	2573-10	底辺	高さ	積算積
イ	14.56	6.54	95.2224	
ロ	14.56	0.43	6.2608	
ハ	14.14	2.67	37.7538	
ニ	9.22	6.03	56.0576	
ホ	9.22	3.68	33.7452	
ヘ	7.39	1.64	12.1196	
ト	12.51	1.03	12.8853	
合計			254.0447	
1/2			127.02235	
地積			127.02	㎡

地番	2573-11	底辺	高さ	積算積
イ	15.23	5.88	89.5524	
ロ	15.23	8.55	130.2165	
合計			219.7689	
1/2			109.88445	
地積			109.88	㎡

地番	2573-12	底辺	高さ	積算積
イ	4.51	1.46	6.5846	
ロ	7.61	3.00	22.8300	
ハ	13.98	2.99	41.8002	
ニ	15.08	7.46	112.4968	
ホ	15.08	7.28	109.7824	
合計			293.4940	
1/2			146.74700	
地積			146.74	㎡

地番	2573-13	底辺	高さ	積算積
イ	8.54	1.19	10.1526	
ロ	14.53	7.70	111.8810	
ハ	14.53	8.11	117.8383	
合計			239.8819	
1/2			119.94095	
地積			119.94	㎡

地番	2573-14	底辺	高さ	積算積
イ	2.80	1.40	3.9200	
ロ	10.14	1.95	20.1786	
ハ	11.54	2.71	31.2734	
ニ	13.79	4.67	64.3993	
ホ	13.79	7.63	105.2177	
合計			224.9890	
1/2			112.49450	
地積			112.49	㎡

製作者

土地家屋調査士

申請人

平成7年10月23日作製

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/

7.11.8

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(1) 平成22年6月7日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(10枚目)

308399

前 2573-1 後・新同一・延

地 積 測 量 図

地 番 2573-4~
2573-19

土地の所在 足柄上郡開成町吉田島字山道下

求 積 表

地番	地積	延	積
2573-15	底積	1.31	3.4846
イ	2.66	1.32	3.5112
ロ	2.66	1.32	3.5112
合計	1/2		3.49790
地積			3.49 m ²

地番	地積	延	積
2573-16	底積	1.87	8.5085
イ	4.53	0.26	0.5070
ロ	1.94		9.0155
合計	1/2		4.50775
地積			4.50 m ²

地番	地積	延	積
2573-17	底積	0.60	2.4600
イ	4.10	0.29	1.1890
ロ	4.10	0.60	6.2700
ハ	10.45	0.59	8.4311
ニ	14.29	0.61	6.3867
ホ	10.47	0.61	8.7291
ヘ	14.31	0.60	6.2040
ト	10.34	0.57	6.1902
チ	10.86	0.61	6.6734
リ	10.94		52.5335
合計	1/2		26.26675
地積			26.26 m ²

地番	地積	延	積
2573-18	底積	2.10	16.5900
イ	7.90	1.84	14.5360
ロ	7.90	1.63	7.6610
ハ	4.70	0.57	1.8582
ニ	3.26		40.6452
合計	1/2		20.32260
地積			20.32 m ²

地番	地積	延	積
2573-19	底積	2.32	31.2504
イ	13.47		31.2504
合計	1/2		15.62520
地積			15.62 m ²

地番	地積	延	積
2573-1	底積		198.54965
イ	1719.59360	1521.04395	198.54 m ²

平成 7 年 10 月 23 日 作製

申請人

作製者

土地家屋調査士

縮尺 1/

7.11.8

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(日付)

(日付)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方支務局西池田支店)

令和 6 年 8 月 27 日

東京支務局新堀出張所

登記簿

(// 校印)

(1) 平成22年6月7日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：平成13年4月19日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(横浜地方税務局西湘二宮支局管轄)
令和6年8月27日 東京法務局新宿出張所

登記官

(3 枚目)

307761

各階平面図

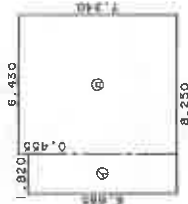
建物図面
各階平面図

家屋番号 2573番7

建物の所在

足柄上郡開成町吉田島字山道下2573番地7

1 階



求積表

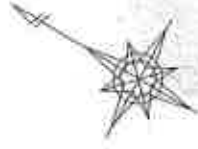
①	1.820 x 5.610 =	10.2102
②	6.430 x 7.340 =	47.1962
計		57.4064
床面積		59.72㎡

2 階



求積表

①	8.250 x 7.340 =	60.5550
床面積		60.55㎡



道路

2573-7

2573-6

水路

2573-7

2573-10

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺 1/500

(神奈川県工務部測量士)

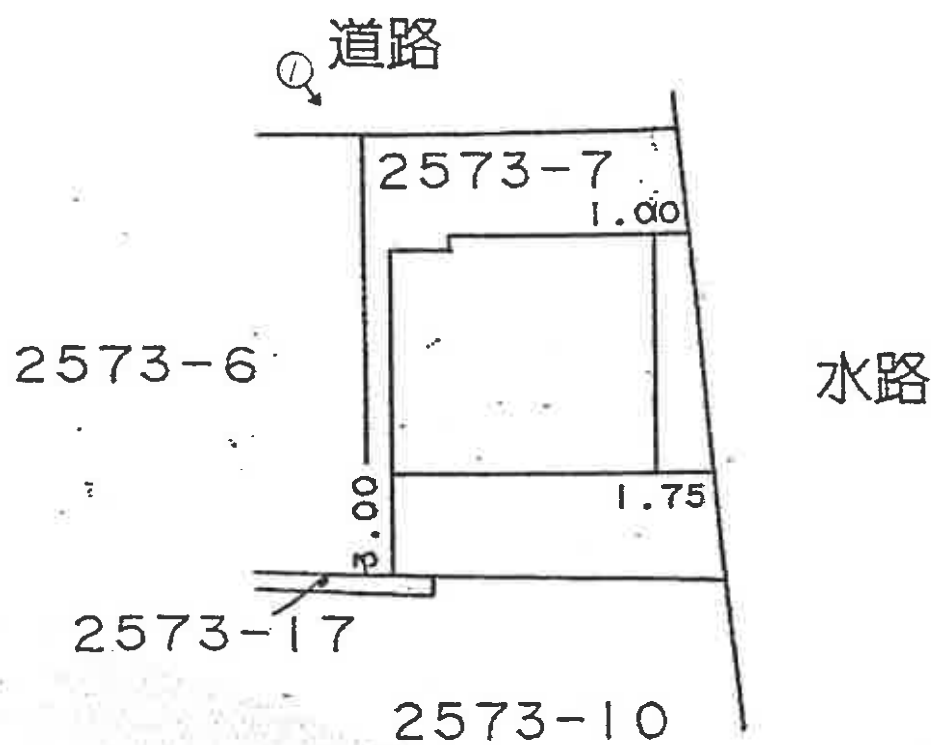
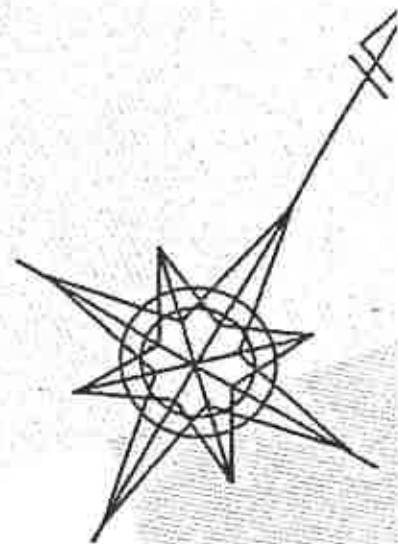
地図整理番号：M53689

平成13年4月19日登記

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

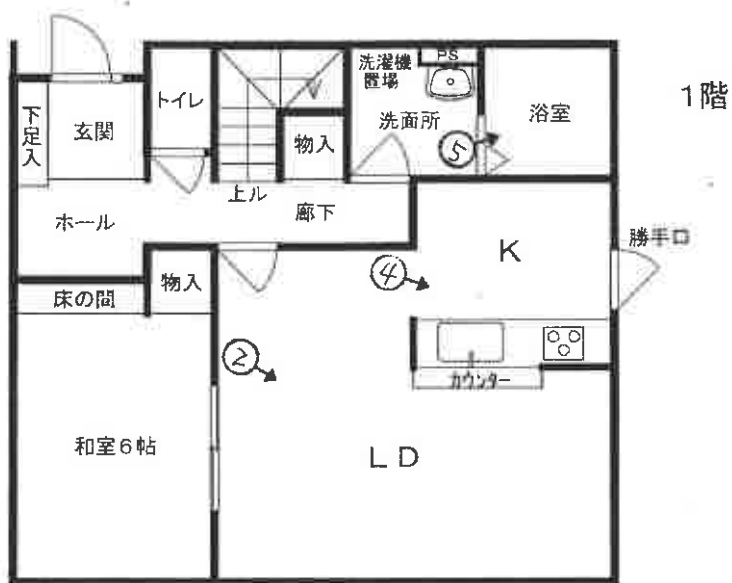
土地建物位置関係図

←○ は写真撮影位置・方向



間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向



①



②



③



④



⑤



令和 6 年（ケ）第 154 号
令和 7 年 1 月 30 日 現地調査
令和 7 年 2 月 6 日 評 価

横浜地方裁判所小田原支部

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

今 井 孝

第1 評価額

一括価格（合計）	
金11,020,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金3,050,000円
物件2（土地）	金40,000円
物件3（建物）	金7,930,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至物件3の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は、内覧制度によるほかは物件の内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

2. 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法 58条 4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

物件 番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		
3		
特 記 事 項		
なし		

* 現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じである。

物 件 目 録

- 1 所 在 足柄上郡開成町吉田島字山道下
 地 番 2573 番 7
 地 目 宅地
 地 積 140.06 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 足柄上郡開成町吉田島字山道下
 地 番 2573 番 17
 地 目 用悪水路
 地 積 26 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

- 3 所 在 足柄上郡開成町吉田島字山道下 2573 番地 7
 家屋 番号 2573 番 7
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 59.72 平方メートル
 2 階 60.55 平方メートル

所有者 A

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	小田急小田原線「新松田」駅の西方約 1.3km（道路距離）で、徒歩約 16分	
付 近 の 状 況	酒匂川に近く、近くには県合同庁舎もある、幅員約 16.5m 県道沿いに中小規模一般住宅等が多い開発による分譲住宅地域	
主な公法上の 規 制 等 (道路の幅員等の個 別的な規制を考慮し ない一般的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 河川保全区域に該当している。
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	140.06㎡ ほぼ長方形 間口約 9.8m、奥行約 13.4m ほぼ平坦。南西側隣接地は目的土地より約 0～0.3m 低く、南東側隣接地は約 2.3m 低く、北東側は水路で約 4m 低い。
接面道路の状況	北西側幅員約 16.5m 舗装県道（松田停車場線：建築基準法第42条1項）より約 0～0.3m 高く、約 9.8m 接面している。	
土地の利用状況等	物件3の建物敷地等として利用されている。 建物の配置は附属資料建物図面写の通り。	
供給処理施設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり なし（以前はプロパンを使用していた） なし（桝は設置されているが接続していない）
特 記 事 項	① 目的土地は開発許可（許可番号：上セ第1-116号、平成7年5月30日許可）済みである。 ② 土地上の南側隅付近及び北東側付近に物置がそれぞれ設置されているが、いずれも簡易な基礎で土地への定着性はない。 土地北西側の道路に面した付近の樹木の枝が、歩道上へ伸びている。	

	③ A（債務者兼所有者）の母によれば、本建物の敷地の境界について争いはない。 ④ 目的物件は、開成町の洪水ハザードマップの浸水想定区域に該当しており注意を要する。
--	---

2. 土地の概況及び利用状況等（物件2）

画 地 条 件 (規模、形状等)	幅約 0.6m 延長約 43m 地積 26㎡ 形状 带状の細長い画地で、全体はカギ型の不整形 地勢 ほぼ平坦。隣接地とはほぼ等高乃至高低差があり、物件1付近は南東側隣接地とはほぼ等高に接面し、北西側隣接地より約 2.3m低い。
接面道路の状況	南方で幅員約 4.5～ 5m舗装町道（建築基準法第42条1項）より約 0.5m高く、約 0.6m接面している。
土地の利用状況	物件2土地は、物件1の土地が南側で接面する幅約 0.6mの用悪水路であり、近隣居住者等特定多数の家の上水道、下水道等の給排水施設等に供されている。
特 記 事 項	① 持分4分の1 ② 物件2土地は用悪水路となっているが、暗渠となっており地上からは視認できない。 ③ A（債務者兼所有者）の母によれば、物件2土地は使用している共有者間で、その使用方法の取決めやお金のやりとりはない。

3. 建物の概況及び利用状況等（物件3）

区 分	主である建物	
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成10年3月3日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約27年
	経済的残存耐用年数	約 8年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造 2階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	パネルボード等
	内 壁	クロス貼り、珪藻土等
	天 井	クロス貼り、珪藻土、敷き目張り等
	床	フローリング、畳、クッションフロア等
	設 備	キッチン、洗面所、浴室、トイレ×2、納戸等
	そ の 他	太陽光発電の設備が設置され、オール電化である。
床面積（現況）	1階 59.72㎡、2階 60.55㎡、 延床面積 120.27㎡ 物件目録記載と同じ（増築等なし）	
現 況 用 途 等	種 類	居宅
	間 取 り	4LDK＋納戸（附属資料概略間取図の通り）
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	令和7年1月30日：内部立入調査 建物所有者が本件建物を居宅として使用している。	
特 記 事 項	① 本件建物は建築確認申請の完了検査済みが出ている。 ② A（債務者兼所有者）の母によれば、建物に雨漏り等の不具はない。建物内でペットは飼っていない。建物には太陽光発電の設備が設置されており、オール電化になっている。その設備に係る支払は終了している。内装については、建物を建てた後で、珪藻土の壁にリフォームをした。家の前の道路は交通量が多く、交通音は聞こえる。2階の和室には防音工事をしてある。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地 価 格 (円/㎡)	個別 格 差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建 付 減 価	建付地価格 (円)
1	98,300	95	93,400	×140.06	×0.95	= 12,430,000
		100				

標準画地価格：標準画地価格は下記の規準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して決定した。

公示地 開成－2

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 88,500\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{90} & = & 98,300\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和6年1月1日から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：公示地は標準画地で補正の必要なし。

◇地 域 格 差：公示地の所在地域は目的物件の地域に比して、住環境条件等やや優れるが、街路条件、交通接近条件、用途の多様性等で劣り、総合格差で上記の通り。

◇個 別 格 差：目的土地は下水道の柵は設置されているが接続していないこと等でやや劣り、総合格差で上記の通り。

◇建 付 減 価：建付減価率を5%と判定した。

② 物件2（土地）用悪水路

物件2は用悪水路であり、特定多数の家の給排水施設等として利用されているので、当該土地の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	土 地 価 値 率	地 積 (㎡)	共有持分 割 合	土 地 価 格 (円)
2	98,300	× 0.10	× 26	× $\frac{1}{4}$	= 60,000

標準画地価格「①のとおり」

土地価値率：10%と判定した。（公衆用道路等と同程度の価値と判断した。）

③ 物件3（建物）

目的建物の再調達原価を、太陽光発電の設備があることを考慮し、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく法並びに観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
3	150,000	× 120.27	× 0.18	= 3,250,000

現価率

- ・経過年数27年、経済的残存耐用年数 8年、観察減価率（中古建物による市場性等を含み、保守管理の状態、特記事項に記載したこと等を考慮した。）20%
- ・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 8年}}{(\text{経過年数27年} + \text{経済的残存耐用年数 8年})} \times (1 - 0.2) = 0.18$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合(注)		土地利用権等価格 (円)
1	12,430,000	×	0.65 法定地上権	= 8,080,000

(注) 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を65%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等 価格の控除及び加算 (円)	占有 減価 修正	市場性 修正	競売市 場修正	その他 の控除	評 価 額 (円)
1	12,430,000	－ 8,080,000		× 1.0	× 0.7		= 3,050,000
2	60,000			× 1.0	× 0.7		= 40,000
3	3,250,000	＋ 8,080,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 7,930,000
一括価格 (合計)							= 11,020,000

占有減価修正：必要なし。

修 正 項 目：必要なしと判定した。

競売市場修正：－30%と判定した。

その他の控除：必要なし。

第6 参考価格資料

1. 公示地価格 開成－2

所 在：足柄上郡開成町吉田島字東河原2 6 3 2 番 4

価 格：88,500円／㎡

位 置：小田急小田原線「新松田」駅の南西方約 1.4km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：143㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北東 5.2m町道

用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域（建蔽率 50%、容積率 150%）

地 域 の 概 要：一般住宅のほかにアパート等も見られる住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 8, 6 4 1, 7 0 2 円

物件2 0 円（目的物件は持分4分の1）

物件3 3, 3 3 0, 1 0 3 円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

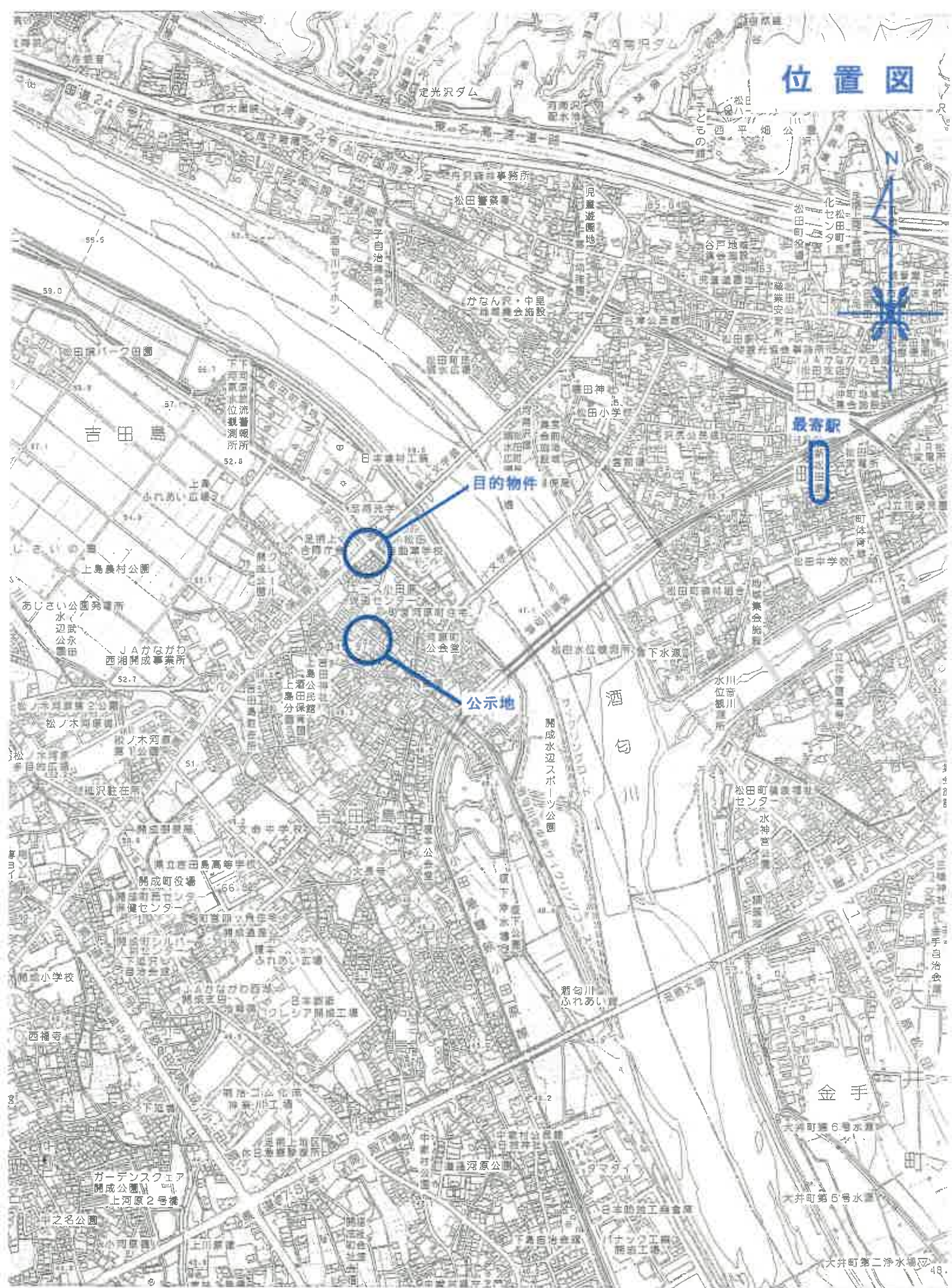
地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

概略間取図

以 上

位置图



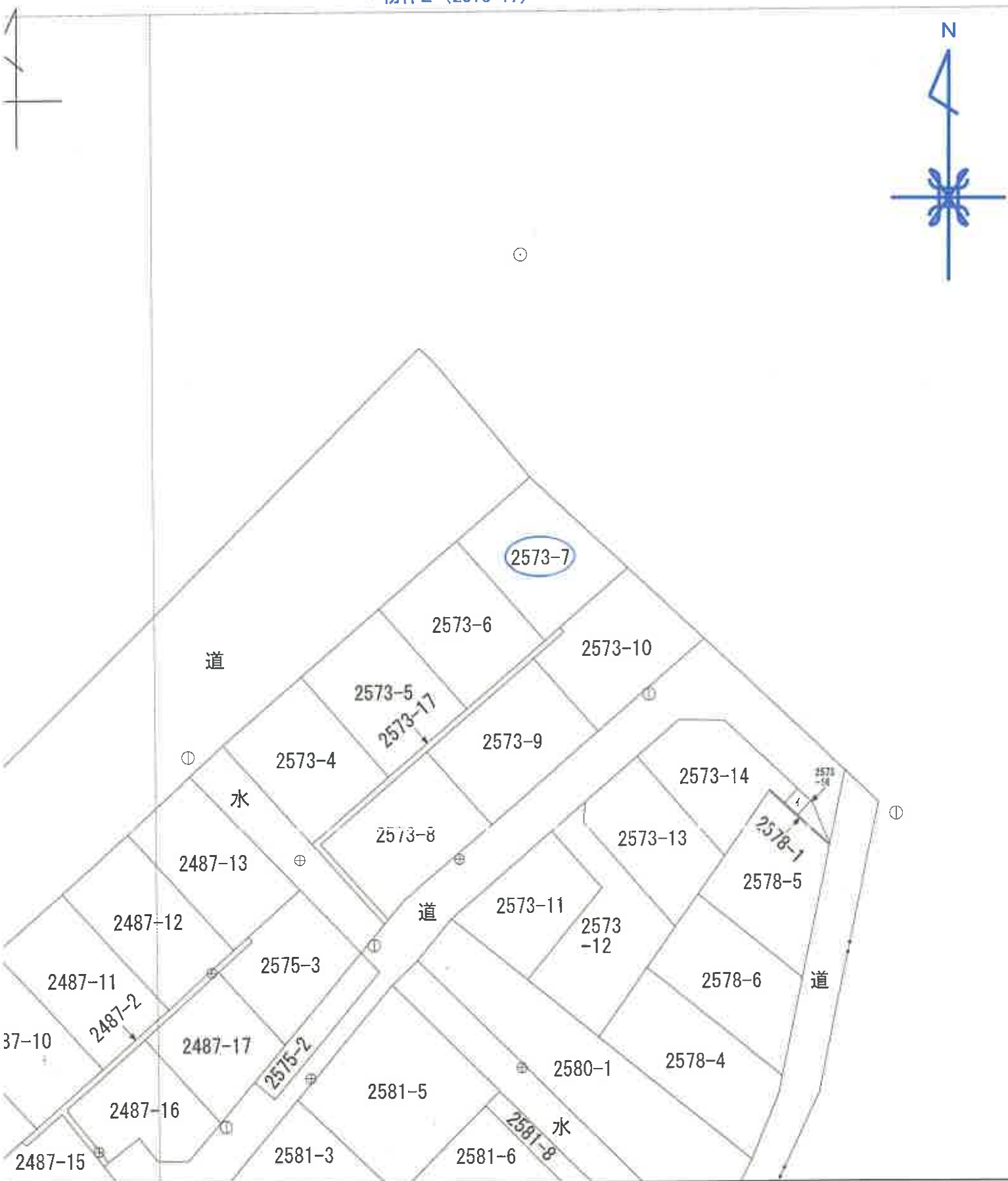
2573-15
2485-1

・ 物件1 (2573-7 地番の ○ 囲みは物件1を表示)

・ 物件2 (2573-17)

N

N



(1)平成22年6月7日 図面に関する変更内容:本図面は国土調査実施前提出図面である。

次頁に図面に関する変更内容を示す。

登記年月日：平成7年11月8日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(橫濱地方法務局西湘一宮支局管轄)

令和6年8月27日

東京法務局新宿出張所

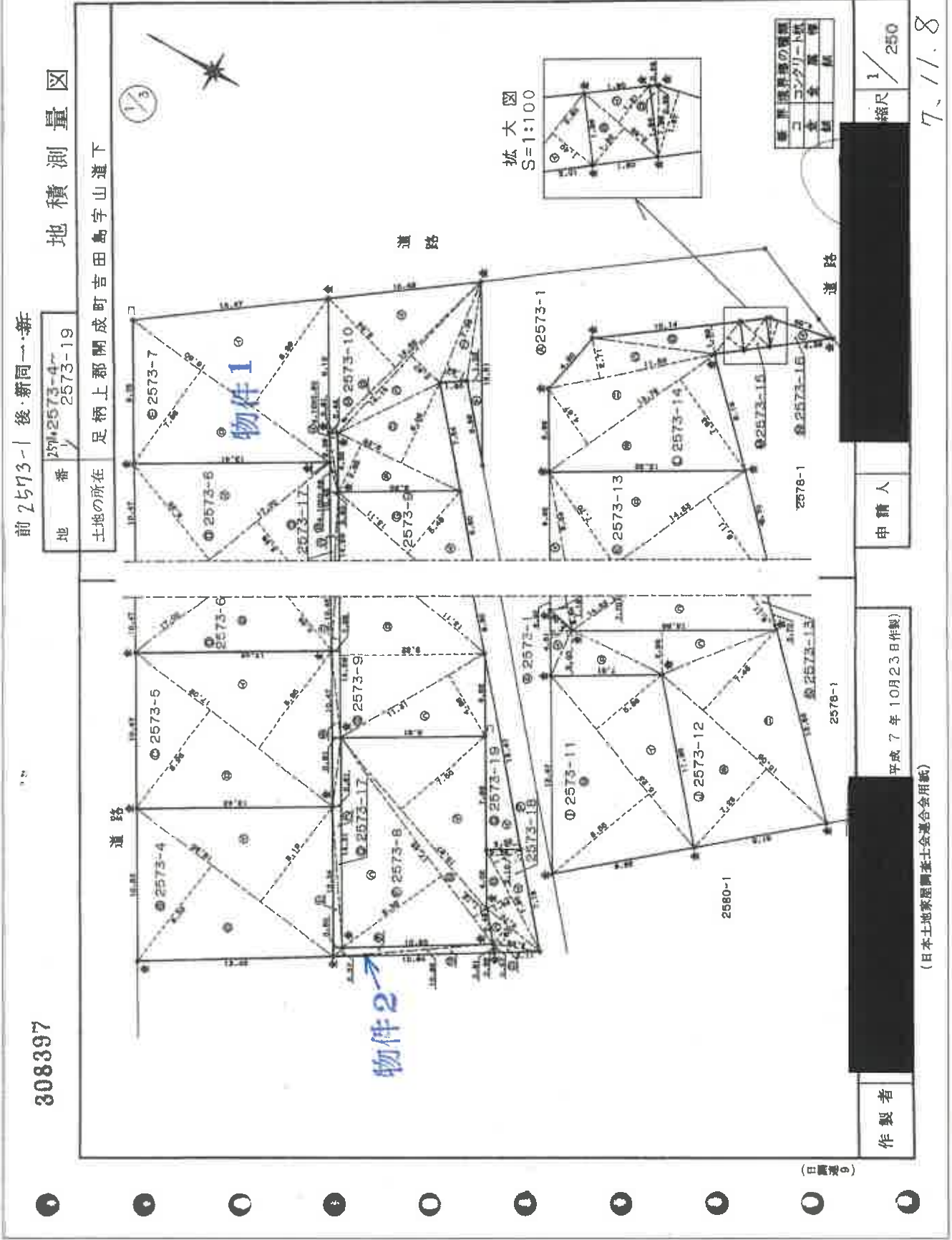
အိမ်ထောင်ရေး

地圖整理番号:M53688

(1/6)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

物件1、物件2



- 14 -

次頁に図面に関する変更内容を示す。

東京法務局新宿出張所

§ 10. 10. 10

1 件 物

B

30398

前 2573-1 後・新同一社

地積測量圖

番 2573-4~
也 2573, 2573-19

足柄上郡閉成町吉田島宇山道下

求積表

3

イ	14.5	6.59	3.2224	1.02	1.02
ロ	14.5	0.4	5.2608	2.64	0.447
ハ	14.14	2.67	37.7638	12.11	0.236
ニ	9.60	6.0	56.0516	3.74	0.2
ヘ	9.23	3.65	37.742	12.11	0.2
ト	7.33	1.64	12.1136	2.64	0.447
	13.51	1.02	12.1136	12.11	0.2
		1.02	2.64	12.11	0.2
		1.02	12.11	12.11	0.2

試題	02573-11
科目	國文
學段	高中
Y	15.25
X	8.5
總分	19.3445
標準分	109.86

	イ	ロ	ハ	ニ	ホ
イ	4.51	1.48			
ロ	7.61	3.00			
ハ	13.92	2.90			
ニ	15.05	7.45			
ホ	15.00	7.25			
ヘ			109.7824		
ト			293.4840		
チ			145.74700	/Z	
リ			146.74		m

山	2573-13	10.1626	10.1626
イ	8.54	1.19	1.19
ロ	14.53	7.70	111.8910
ハ	14.53	8.11	117.3363
			239.8819
			119.94095
			119.94

[illegible]

1	16.95	8.1	138.8205
2	16.95	8.3	141.1935
3			280.0140
4			140.00700
5			140.00

測量 項目	2573.5	座標	高さ	位置
イ	17.02		8.2	140.4150
ロ	17.02		8.2	140.5852
				281.0002
			1/2	140.3010
				140.50

項目	数量	單位	金額	備註
イ	17.00	個	8.25	140.2500
ロ	17.00	個	8.25	140.2500
合計				280.5000
消費税				140.3350
合計				420.8350

品名	数量	単位	金額	備考
イ	16.60	kg	149.2340	
ロ	16.60	kg	130.8080	
合計	33.20	kg	280.0420	
物価	140.02100	円		
物価	140.02	円		

イ	15.27	7.50	114.3250
ロ	17.45	1.18	19.5430
ハ	17.45	8.35	145.4035
		合計	280.4745
		/2	140.23725
			140.23725 m

2672-10	5.45	71.9739
3.11	9.85	140.3210
4.25	54.9566	267.2683
11.31	4.8	135.6315
		135.6315
		135.6315

(四) 雜項

(四) 政策

作者

人請申

尺

(平成7年10月23日作製)

日本十博士家園調查士金澤合用紙

7.11.8

(1)平成22年6月7日 図面に関する変更内容:本図面は国土調査実施前提出図面である。

登記年月日:平成7年11月8日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

308399

前 2573-1 後・新同一・並

地 積 測 量 図

地 番 2573-4~
2573, 2573-19

土地の所在 足柄上郡開成町吉田島宇山道下

求 積 表

3/3

地番	底辺	高さ	積算積
2573-15	2.65	1.31	3.4846
イ	2.65	1.31	3.5112
ロ			6.9968
ハ	1/2		3.49190
ニ			3.49
ホ			3.49

地番	底辺	高さ	積算積
2573-16	4.50	1.87	8.5086
イ	1.94	0.26	0.5070
ロ			9.0156
ハ	1/2		4.50775
ニ			4.50
ホ			4.50

地番	底辺	高さ	積算積
2573-17	4.10	0.60	2.4600
イ	4.10	0.23	1.1890
ロ	10.40	0.60	6.2700
ハ	4.25	0.60	8.4311
ニ	10.47	0.61	6.3867
ホ	4.31	0.61	8.7291
ト	10.34	0.60	6.2040
チ	10.64	0.57	6.1902
リ	10.94	0.61	6.6734
ニ			52.9335
ホ			26.26675
ト	1/2		26.26

地番	底辺	高さ	積算積
2573-18	7.90	2.10	16.5900
イ	7.90	1.84	14.5360
ロ	4.70	1.63	7.6610
ハ	3.25	0.51	1.6582
ニ			40.6452
ホ	1/2		20.32260
ト			20.32

地番	底辺	高さ	積算積
2573-19	13.47	2.32	31.2504
イ			31.2504
ロ			15.62520
ハ			15.62

地番	底辺	高さ	積算積
2573-1			1719.59360
イ			1521.04395
ロ			198.54965
ハ			198.54

作製者

(平成 7 年10月23日作製)

申請人

縮尺 1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

7.11.8

地図整理番号:M53688

(5/6)

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

物件 2

登記官

登記年月日：平成13年4月19日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(横浜地方司法務局西側三宮支局管轄)
令和6年8月27日 東京司法務局新宿出張所

登記官

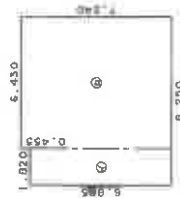
307761 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 2573番7

建物の所在 足柄上郡開成町吉田藤字山道下2573番地7

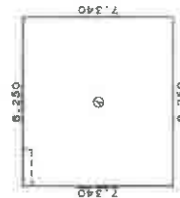
1 階



床面積

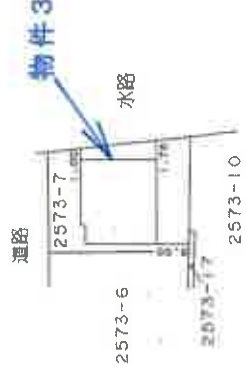
① 1.020 x 6.430 = 6.585 m²
② 6.430 x 7.340 = 47.1962 m²
床面積 53.7269 m²

2 階



床面積

① 0.250 x 7.340 = 1.835 m²
床面積 1.835 m²



作製者

3 番地
4月13日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(横浜川崎市地産地産士会)

平成13年4月19日登記

地図整理番号：M53689

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

物件 3

概略間取図

